

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto dott. Cosimo Gigante nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 152/2023 R.G.E. promosso da:

"CIRENE FINANCE S.R.L."

contro

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA®

Accettazione dell'incarico del 09.01.2024

vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti ed i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la redazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di un ausiliario con i compiti di seguito specificati;

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

Geom. Cosimo Gigante;

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato come non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera ed inequivoca presa di contatto con l'ufficio;

DISPONE

Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

DISPONE

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inadeguati.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare - in riferimento - a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 9) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

- 10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);
- 11) al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

* * *

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nell'atto di pignoramento dell'8.05.2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 30.05.2023, al n. 14762/11240 di part.:

"1: appartamento al piano terra, facente parte del fabbricato alla Via Gorizia n. 26, con accesso dall'atrio condominiale, senza affaccio sulla strada, composto di due vani ed accessori. Nel N.C.E.U. di Taranto al foglio 319, part. 2891, sub. 3 – Z.C. 1 – Via Gorizia n. 26 p. T – cat. A/4 di 3[^] - vani 3 – RC. Euro 232,41;

2: appartamento in comune di Taranto, via Duca degli Abruzzi n. 85, nel N.C.E.U. di Taranto al foglio 319, part.3099, sub. 17 – Via Duca degli Abruzzi n. 85, p. 2 – cat. A/4 – vani 2 – RC. Euro 222,08."

Le unità immobiliari risultano all'attualità censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto in ditta [REDACTED] proprietà per 1/1, così come segue:

- foglio 319, particella 2891, sub. 3, zona censuaria 1, Via Gorizia n.26 p. T, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, rendita euro 271,14
- foglio 319, particella 3099, sub. 17, zona censuaria 1, Via Duca degli Abruzzi n. 85 p. 2, categoria A/4, classe 5, vani 2, rendita euro 222,08

I dati catastali attuali del bene immobile pignorato ubicato alla Via Gorizia n.26, sono stati oggetti di aggiornamento, dato che la planimetria in atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, non corrispondeva pienamente allo stato di fatto attuale (Cfr. All.6).

I dati identificativi dei beni immobili riportati nell'atto del pignoramento individuano con esattezza le unità immobiliari innanzi descritte.

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Così come da certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità immobiliare rilasciato a cura dello scrivente in data 19.09.2024, all'atto del pignoramento la parte esecutata era titolare dell'immobile in forza di atto di compravendita regolarmente trascritto (Cfr. All.10). Il riepilogo analitico delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, desunto dal certificato innanzi menzionato e dalla certificazione notarile in atti, è riportato nel lotto di competenza.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, la quale risale ad un titolo di provenienza regolarmente trascritto antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento.

Risultano presenti in atti i certificati catastali attuali. I dati catastali riportati nella certificazione notarile coincidono pienamente con l'atto di pignoramento e con quanto verificato dallo scrivente.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Esperto ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto di stima, la quale risulta prodotta ed allegata integralmente.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, pertanto, lo scrivente ha provveduto a richiederlo ricevendo come risposta dal Servizio Stato Civile del Comune di Taranto che l'esecutato risulta celibe.

È stato inoltre reperito il certificato di residenza dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del medesimo Comune in data 15.01.2024 (Cfr. All.9).

In allegato è presente anche una copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07.02.2008.

SOPRALLUOGHI

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'Ausiliario del Giudice incaricato per la presente procedura Avv. Laura Di Santo, con la quale concordava quale data di sopralluogo giorno 16.02.2024. Pertanto, il calendario delle operazioni peritali veniva trasmesso a tutti i soggetti interessati, nonché ai rappresentanti legali dei creditori procedenti (Cfr. All.1).

Il giorno 16.02.2024 alle ore 10:00, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso gli immobili ricadenti nella presente procedura ubicati in Taranto rispettivamente alla Via Duca degli Abruzzi n.85 ed alla Via Gorizia n.26. In riferimento all'unità immobiliare ubicata alla Via Duca degli Abruzzi n.85, lo stabile di cui il cespite pignorato costituisce porzione è risultato completamente murato ed inaccessibile, in uno stato di abbandono da presumibilmente un po' di tempo.

Appurata l'inaccessibilità al summenzionato immobile, le operazioni peritali sono proseguite presso l'immobile in Via Gorizia n.26, ove insieme all'Ausiliario del Giudice si è avuto accesso. Sul posto era presente la [REDACTED] in qualità di coniuge separato del debitore esecutato, la quale ha dichiarato di vivere nell'appartamento da diverso tempo insieme al suo nucleo familiare. (Cfr. All.2)

Pertanto, nel presente elaborato si è potuto procedere alla stima del solo immobile pignorato a cui si è avuto accesso.

Durante il sopralluogo sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto con l'ausilio di

strumentazione digitale. Sono state, inoltre, scattate delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

RE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Re individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
152/2023 R.G.E.	Comune di Taranto	
	"1"	Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Gorizia n.26 e precisamente quello posto ivi al piano terra con porta d'ingresso avente accesso da piccolo atrio condominiale, articolato in complessivi due vani, con servizi ed accessori, per una superficie utile interna di circa 41 mq.

Catasto urbano - Lotti individuati								
Lotto	Foglio	P.Illa	Sub.	Zona censuaria	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Taranto								
"1"	319	2891	3	1	A/4	3	3,5 vani	euro 271,14
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1. *								

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Descrizione sintetica:

Appartamento in Taranto alla Via Gorizia n.26

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Gorizia n.26 e precisamente quello posto ivi al piano terra con porta d'ingresso avente accesso da piccolo atrio condominiale, articolato in complessivi due vani, con servizi ed accessori, per una superficie utile interna di circa 41 mq.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona centrale di Taranto a breve distanza da Via Giuseppe Mazzini e dall'ospedale Santissima Annunziata. Si tratta di una zona di buono interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, così come è buona la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa con locali di attività commerciali disposte ai piani terra, in normali e buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Fabbricato

Fabbricato posto a schiera costituito da due corpi di fabbrica indipendenti, rispettivamente un edificio sul fronte strada sviluppato su cinque livelli fuori terra ed un retro-palazzo. L'ingresso, contraddistinto dal numero civico "26", avviene mediante portone in lega leggera con vetri stampati, attestato sulla viabilità pubblica, con androne di accesso alla scala condominiale. Le strutture portanti sono in muratura, i tamponamenti sono presumibilmente in muratura, le facciate sono intonacate a civile, mentre il tetto è a terrazza praticabile. Non è presente l'impianto ascensore.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono nel complesso in normale stato. In particolare, le facciate esterne presentano alcuni balconi prospicienti la viabilità pubblica con i relativi frontalini e ciellini bisognevoli di un intervento di manutenzione, attualmente messi in parziale sicurezza mediante la messa in opera di reti anticaduta. (Cfr. All. 3, foto 1)

Unità immobiliare

L'unità immobiliare al suo interno è costituita da: soggiorno-pranzo (foto 5, 6, 7), angolo cottura (foto 10), una camera da letto (foto 8, 9) ed un locale servizio igienico (foto 11). All'unità immobiliare in esame si accede attraversando l'androne condominiale e a seguire un piccolo atrio comune, ricavato dalla costruzione di un retro-palazzo di cui l'unità immobiliare è parte (foto 2, 3, 4).

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di mediocre fattura e necessitano di un intervento di manutenzione. In particolare, durante le operazioni di sopralluogo sono stati riscontrati evidenti problemi di umidità di risalita lungo tutte le pareti dell'unità immobiliare ed altresì sono state riscontrate le pessime condizioni in cui versa il solaio degli ambienti cucina e servizio igienico. Tali condizioni attestano uno stato di fatiscenza degli ambienti a livello igienico-sanitario ed un rischio in termini di sicurezza e di stabilità strutturale del solaio di interpiano presente (foto 12, 13, 14). Infatti, si presenta in pessimo stato, bisognevole di interventi di risanamento e di consolidamento strutturale, che pone a rischio la sicurezza dell'immobile. Le finiture sono costituite da: pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile, volte a faccia vista, porte interne del tipo a soffietto, finestre e porta-finestre in lega leggera. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, idrico-fognante, tutti posti sottotraccia. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Il fabbricato esternamente necessita di un intervento di pulizia e di manutenzione ordinaria delle facciate.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi complessivamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presenta un sufficiente grado di finitura ed una dotazione impiantistica minima.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

Ambienti	
Ambiente	Superficie
soggiorno - pranzo	16,10 mq
cucina	3,00 mq
letto	18,90 mq
bagno	3,15 mq
Pertinenze	Superficie
///	///
Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile	41,15 mq
Sup. lorda commerciale	54,00 mq

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con atrio, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto urbano							
Foglio	P.Illa	Sub.	Zona censuaria	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Taranto							
319	2891	3	1	A/4	3	3,5 vani	euro 271,14
In ditto: [REDACTED] proprietà per 1/1.*							

Pratica edilizia

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è un retro-palazzo edificato presumibilmente in un periodo risalente ai primi del '900. L'ufficio Archivio dell'Ufficio Tecnico di Taranto ha rinvenuto e rilasciato in copia gli elaborati grafici inerenti un titolo edilizio riportante la data del 31 maggio 1937, riguardante la sopraelevazione del piano quarto, successivo all'epoca di costruzione originaria del fabbricato fronte strada ubicato in Via Gorizia al civico 26.

La planimetria catastale riguardante l'unità immobiliare pignorata, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Territorio riporta la data di presentazione del 6 gennaio 1945 e come data di compilazione il 7 marzo 1940. L'unità immobiliare risulterebbe quindi realizzata ante '42, cioè prima del 31 ottobre 1942 e dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

Dati desunti dalla documentazione fornita a cura dell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e dall'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali (Cfr. All.7).

Abitabilità

Per l'immobile in oggetto non si è in possesso del certificato di abitabilità.

Difformità

La planimetria catastale originaria risalente all'epoca di costruzione dell'immobile non corrisponde pienamente allo stato di fatto dell'immobile.

Nel particolare, risulta variata la disposizione di alcuni tavolati interni e la posizione di alcune aperture sia interne che esterne. In particolare, l'originario vano adibito a servizio igienico, è stato oggetto di una divisione al fine di ricavarci un antistante locale cucina ed inoltre il profilo esterno del muro perimetrale risulta avere una lieve sporgenza verso l'atrio comune.

Il sottoscritto ha provveduto alla presentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di una denuncia di variazione catastale Pratica n.TA0103800, con avvenuta registrazione in data 19.09.2024, aggiornando la planimetria catastale all'attuale stato di fatto dell'immobile (Cfr. All.6).

Condonabilità

Ai fini della regolarizzazione delle modeste irregolarità riscontrate all'atto del sopralluogo, consistenti in limitate modifiche alla disposizione interna di alcuni tramezzi e di variazioni prospettiche, sarà possibile presentare a parere dello scrivente presso il Comune di Taranto una Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia in sanatoria con un costo prevedibile, comprensivo di spese generali, di euro 2.500,00.

Detto importo verrà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base del bene.

Conclusioni

Non si sono evidenziate ulteriori difformità fra quanto riportato nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto dell'immobile.

Altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un fabbricato per il quale risulta costituito un condominio e su dichiarazione dell'occupante risultano presenti dei pagamenti arretrati relativi a un po' di tempo; sempre su dichiarazione della stessa, risulta in regola con i pagamenti delle varie utenze.

Le parti comuni del fabbricato si presentano complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 30.05.2023

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
proprietà	100%	compravendita	dr. Giovanni Sebastio	06.09.2002	07.09.2002	18581/13606

Note: Cfr. All.8. *

Stato di possesso

titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Occupato	XXX	XXX	XXX	XXX

Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è occupata dal coniuge separato del debitore esecutato e dal suo nucleo familiare. *

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
18583/3278	07.09.2002	ipoteca volontaria	Banca 121 S.p.A. con sede in Lecce
10981/1323	20.04.2022	ipoteca in rinnovazione	Cirene Finance S.r.l. con sede in Conegliano (TV)

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
17833/12258	14.07.2004	pignoramento	Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena
14762/11240	30.05.2023	pignoramento	Cirene Finance S.r.l. con sede in Conegliano (TV)

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
L'esecutato risulta in vita	Nulla da segnalare

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	No	---	No	---

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
Sì	Sì	No	No	Sì	---	No

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto, il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame poste in vendita sui portali Internet immobiliari specializzati come "Immobiliare.it" ed "Idealista". Inoltre, si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i relativi coefficienti.

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 540,00 / 650,00 al mq (Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023)

Considerando le condizioni manutentive in cui si presenta l'immobile può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 450,00.

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI vendibili		
Superficie abitativa lorda	54,00 mq x 1,00	54,00 mq
Totale ragguagliato		54,00 mq

mq 54,00 x euro 450,00 = euro 24.300,00



Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Ai fini della regolarizzazione edilizia delle difformità innanzi individuate dell'immobile in sede di sopralluogo, si ha:

euro 24.300,00 – euro 2.500,00 = euro 21.800,00

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di esecuzione in atto, si decurta forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, e pertanto si ha:

euro 21.800,00 – 7% = euro 20.274,00

che si arrotondano a **euro 20.250,00**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro ventimila duecentocinquanta / 00



* * *



Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, p.1;
2. verbale di sopralluogo, pp.2;
3. documentazione fotografica, pp.7;
4. documentazione catastale, pp.5;
5. tavola di rilievo, p.1;
6. ricevuta di registrazione della denuncia di variazione catastale Pratica n. TA0103800 in data 19.09.2024, pp.2;
7. planimetria catastale originaria; documentazione fornita dall'Ufficio Archivio dell'Ufficio Tecnico, pp.3;
8. titolo di provenienza (compravendita) per Notaio dr. Giovanni Sebastio stipulato in data 06.09.2002, al n. 39107 di rep., pp.6;
9. certificato di residenza rilasciato dal Comune di Taranto in data 15.01.2024, p.1;
10. certificato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare rilasciato in data 19.09.2024, pp.2;
11. scheda riepilogativa, p.1;
12. copia della presente relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali, pp.16.

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di sedici pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero dodici allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

San Marzano di S.G. (TA), giorno 23 settembre 2024

In fede,

ing. industriale - geom.

Cosimo GIGANTE

Descrizione sintetica

Appartamento in Taranto alla Via Gorizia n.26

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Taranto alla Via Gorizia n.26 e precisamente quello posto ivi al piano terra con porta d'ingresso avente accesso da piccolo atrio condominiale, articolato in complessivi due vani, con servizi ed accessori, per una superficie utile interna di circa 41 mq; confinante nella sua interezza con atrio, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto al foglio 319, particella 2891, sub. 3, zona censuaria 1, Via Gorizia n.26 p. T, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, rendita euro 271,14; il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione, non munito del certificato di abitabilità, è stato costruito presumibilmente nei primi anni del '900 ovvero prima del 31 ottobre 1942 e dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942; la planimetria catastale originaria, riportante come data di compilazione il 7 marzo 1940, è risultata difforme per quanto riguarda alcune modifiche interne e prospettiche, per cui il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento della planimetria; a parere dello scrivente per le lievi difformità rilevate in sede di sopralluogo sarà possibile presentare presso il Comune di Taranto una Segnalazione certificata di inizio attività edilizia in sanatoria i cui costi presumibili sono stati sottratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base del bene; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è occupata dall'ex coniuge del debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Valore di mercato: euro 20.250,00